

S'assurer le meilleur des locataires

Les Agences immobilières sociales drainent toujours davantage de propriétaires-bailleurs. Mais pas encore ceux qui font leurs premiers pas.

AIS Des tracas en moins pour les propriétaires.



AIS HECTOR DENIS

L'investissement immobilier n'est pas sans risque. Dont les principaux sont la non-perception des loyers et les dégâts faits au bien. Et les secondaires, la gestion locative et le financement de certains travaux. Un faisceau d'appréhensions dans lequel se sont logées les Agences immobilières sociales (AIS) il y a plusieurs années déjà.

Leur succès est allé en grandissant. Où l'on voit que le type de biens proposés a changé : il ne s'agit plus seulement d'appartements mal situés, quasiment à l'abandon ou à la limite de l'insalubrité, mais aussi de biens plus corrects, confortables, qui pourraient être proposés sur le marché classique. Où l'on voit aussi que le public cible a changé : aux personnes âgées, démunies devant les difficultés que génère

le rôle de bailleur et qui cherchent à garantir le paiement du loyer, se sont ajoutés de plus jeunes propriétaires et des investisseurs professionnels.

AIS et emprunt ne font pas bon ménage

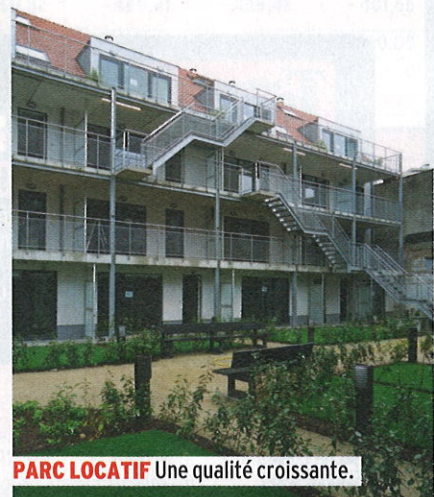
« Le rang des bailleurs s'est élargi, aussi bien en nombre qu'en âge, confirme Gilles Cock, coordinateur de l'AIS Hector Denis, qui couvre sa commune d'origine, Evere, mais également une dizaine d'entités de la Région bruxelloise (quelque 230 logements). Avec la crise qui se prolonge, il y a toujours davantage de personnes qui peinent à s'acquitter de leur loyer et de leurs charges. Inquiétudes fictives ou expériences réelles ont incité de nouveaux propriétaires à faire appel à une AIS.

DONNANT-DONNANT

L'objectif des Agences immobilières sociales (22 en Région bruxelloise, 30 en Région wallonne) est de socialiser une partie du parc locatif privé afin de permettre à des personnes à revenus modestes d'accéder à des logements au loyer abordable. Les propriétaires se voient libérés d'une partie des soucis et des risques de la location, pris en charge par les AIS : gestion locative, paiement assuré des loyers, entretien des logements, remise en état en fin de location, services et garanties... En contrepartie, ils cèdent leur(s) bien(s) à un tarif inférieur à celui qu'ils pourraient obtenir sur le marché classique. • Z. M.

Leur rendement est ainsi sécurisé. »

Parmi eux, des investisseurs rassemblés par la banque privée Degroof, via son fonds Inclusio. Trente-huit logements neufs et rénovés sont ainsi entrés dans le portefeuille de l'AIS Hector Denis. Du fait de la qualité des logements proposés et de sa force de frappe, Inclusio a réussi à monnayer des conditions favorables aux AIS, aux locataires et aux... investisseurs. A savoir un rendement locatif de 4 % brut, généré par une bonne négociation, des primes à la rénovation (accessibles à tout investisseur qui cède son bien à une AIS pour un minimum de temps), une réduction du précompte immobilier, une qualité de construction low-cost mais fonctionnelle et durable...



AIS HECTOR DENIS

PARC LOCATIF Une qualité croissante.

Avec ceci que si les AIS deviennent une solution pour les institutionnels ou assimilés, elles ne le sont pas (encore ?) pour les investisseurs qui viennent de faire une acquisition, emprunt à la clé. « Les loyers que les AIS proposent, selon un barème imposé par la Région, ne suffiront pas à payer le remboursement de l'emprunt et les frais des travaux de mise en conformité », convient Gilles Cock. Et ce, malgré les primes et autres coups de main des AIS (devis, introduction des dossiers...). « Dans notre portefeuille, nous avons plutôt des appartements payés, en fin de remboursement ou hérités. » •

Zoé Mary